

## 菊陽町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 熊本県菊陽町

事 業 名 : (仮称)第二原水工業団地整備事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 平成 30 年度 ~ 令和 5 年度

※複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの状況が分かるよう記載すること。

### 1. 事業概要

#### (1) 事業形態

法適（全部適用・一部適用） 非 適 の 区 分	非適	事業開始年月日	平成30年度
職 員 数	3 人	事業の種類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	(仮称)第二原水工業団地(熊本県菊池郡菊陽町大字原水地内)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施工地区名	(仮称)第二原水工業団地(熊本県菊池郡菊陽町大字原水地内)	
土地造成状況 (令和5年度までに造成) (平成5年度までに売却) *1	ア 総事業費	2,060,431,000 円
	イ 総面積	216,000 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア/イ)	9,539 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	2,320,000,000 円
	オ 売却予定面積	160,000 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ/オ)	14,500 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	112.5 %
元利金債発行状況 (令和5年度までに償還)	発行額累計	86,000,000 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	— 円
	イ 売却面積	— m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア/イ)	— 円/m <sup>2</sup>

\*1 造成が開始された地区であって処分が完了していない地区について記載すること。

\*2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

未売出土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

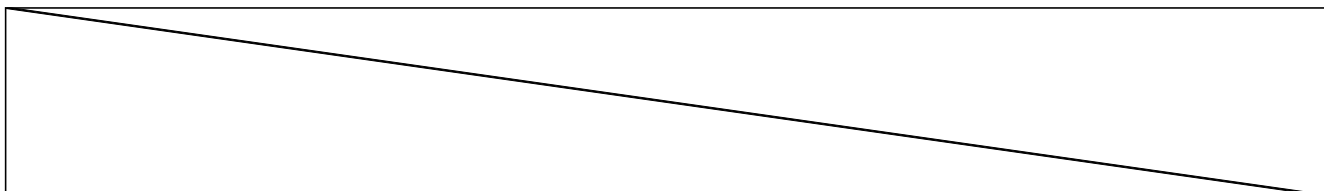
(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	—	%	H30	—	%	R元	—	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	—	千円
上記のうち満期一括償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	—	千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	—	千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	—	千円
企業債償還のための積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	—	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	326,549	千円	R元	5,348	千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	—	%	H30	—	%	R元	—	%

【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】

造成完了後は、早期の売却を目指し、経営状況の悪化をもたらさない予定である。

(4) 賃貸方式により造成地等を活用する場合における活用状況



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

本町は、阿蘇くまもと空港、JR豊肥本線、九州縦貫自動車道など、交通の利便性に恵まれていることもあり、多くの企業からの立地に関する問い合わせを頂いている状況です。  
立地のニーズはあるものの、既に近隣のセミコンテックパーク(熊本県整備)、原水工業団地(菊陽町整備)など、既存の工業適地は完売状況であり、新たな工業団地が必要な状況となっています。  
これらのことから、既存工業団地に隣接した地域に、新たな工業団地の整備を進め、半導体関連など、地域経済、雇用に寄与する企業の誘致を進めることを計画しました。

## (2) 土地造成・処分の見通し

熊本県企業立地課とも連携して、立地企業を決定する予定で、県や町に、雇用をはじめ経済的効果の大きい企業の誘致を想定しています。  
なお、本工業団地は、オーダーメイド方式を想定しており、企業のニーズに合わせた造成の実施により、企業の土地利用のニーズに合わせた用地の提供が可能となります。  
既に、半導体関連など、複数の企業とも立地に関する具体的な協議も行っており、それらの企業のニーズを踏まえて、土地利用計画を定め、造成完了後は、熊本県企業立地課とも連携して、速やかな売却を進める予定としています。

施 工 地 区 名	(仮称)第二原水工業団地					
	令和3年度	令和4年度	令和5年度			合計
項 目						
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)			216,000			
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)			160,000			
売却単価 (千円/㎡)			14.5			
土地売却収入 (千円)			2,320,000			
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)			-			

## (3) 組織の見通し

企業誘致担当部署の職員(3人)が兼任で、整備事業に取り組んでおり、職員給与費は、一般会計で負担しています。

## 3. 経営の基本方針

熊本県企業立地課と連携のうえ、地域への経済効果の高い企業の誘致を決定のうえ、早期の用地売却を目指します。

#### 4. 投資・財政計画（収支計画）

- (1) 投資・財政計画（収支計画）：別紙のとおり  
(2) 投資・財政計画（収支計画）の策定に当たっての説明

##### ① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	オーダーメイド方式による造成の実施により、造成工事の投資額を必要最小限とするなどの経営努力を行い、起債借入額の抑制します。 併せて、計画に沿った用地売却を進め、早期の起債償還を目指します。
--------	---

セミコンテックパーク(熊本県整備:約95ha)及び原水工業団地(菊陽町整備:約25ha)の隣接地に、新たな工業団地となる「(仮称)第二原水工業団地」として、約21.6haを整備する計画です。  
隣接している既存の工業団地(セミコンテックパーク・原水工業団地)ともに、ほぼ完売の状況であり、世界的な半導体関連企業などが立地しています。その様な状況の中、企業から求められる立地ニーズへの対応と、継続した企業誘致を図るため、併せて半導体関連企業の集積を目指して、新たな工業団地の整備が必要となり、事業に着手しました。  
令和元年度より用地交渉を開始しており、令和3年度中には都市計画法等に基づく必要な許認可を取得する予定で、令和4年度からの造成工事開始を想定しています。  
用地の造成については、オーダーメイド方式を想定しており、企業の求める土地の規模や形状と併せて、立地する工場の建築スケジュールを考慮した最適な内容で進める予定です。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	早期の用地売却により、借入金の早期償還を目指す。 原則、財源は、起債借入としており、特別会計として、赤字は出さない。
--------	---

平成30年度に「菊陽町工業団地造成事業特別会計」を設置しており、独立採算を前提として、事業に取り組みます。  
また、特別会計での事業実施であることから、収支の明確化も図られます。  
具体的な財源は、起債及び既存の原水工業団地の剰余金(予算上は一般会計からの繰入金)を予定しています。  
さらに、販売が可能となれば、県企業立地課と連携して、速やかに販売を進め、一般会計への影響を極力少なくする方針です。  
販売単価については、工業団地の整備に必要な費用より、売却単価を設定する予定であり、必要に応じて、不動産鑑定を行ったうえで、適正な価格を設定することも想定しています。  
なお、販売完了後は、原則、特別会計は廃止する予定です。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

投資以外の経費は、必要最小限に抑制しています。

(3) 投資・財政計画（収支計画）に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画（収支計画）に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

また、(1)において、純損益（法適用）又は実質収支（法非適用）が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	現時点では、見直しの予定はない。 今後経済情勢等の変化があれば、熊本県の助言も得て、必要に応じて計画見直しを実施する。
新規造成計画	本計画以外の造成計画は無い。
民間活用	特に予定は無い。
その他の取組	特に想定していない。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	早期の立地企業の誘致決定により、早期売却を図る。
売却単価の設定	工業団地の整備に必要な費用より、売却単価を設定する予定である。(必要に応じて、不動産鑑定を行ったうえで、適正な価格を設定することも想定)
企業債	必要に応じて、最小限の起債発行とする。
繰入金	一般会計からの繰入金(既存工業団地の収益分)は、原則、用地売却により、一般会計に繰り戻す予定である。
資産の有効活用等による収入増加の取組	計画区域以外には、資産を保有していないため、特に取り組みは予定していない。
その他の取組	特に予定は無い。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	投資以外の委託費は無い。
職員給与費	必要最小限として、会計年度任用職員(1名)分を経費としてみている。今後、職員給与費の増は予定していない。
その他の取組	特に予定は無い。

## 5. 公営企業として実施する必要性

\* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公営企業として実施する必要性	町が工業団地の整備を行い、地域経済に大きな影響がある企業の誘致を行いことで、新たな雇用創出や地域経済の活性化が図られるため、工業団地の整備と誘致を併せて進めることが有益と考えています。
----------------	--

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について（通知）」（平成23年12月28日付け総務副大臣通知） 抜粋

- 1 観光施設事業及び宅地造成事業（内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。）を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
  - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
  - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
  - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
  - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援（出資・貸付け・補助）を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について

## 6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	今後の事業進捗や経済情勢の変化に応じて、適切に経営戦略の更新、見直しを実施します。
---------------------	---